TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **340/2021**

[redacted]

G.E. Dott.ssa Paola Torresan

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA DEL 28/01/2023 – AGGIORNAMENTO DEL VALORE DEL LOTTO N. 1

1. Premessa

Con provvedimento del 02/10/2026, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 15/07/2026, il G.E. ha confermato la non opponibilità alla procedura dei contratti di locazione relativi ai beni del Lotto n. 1. Ha inoltre assegnato allo scrivente termine sino al 14/10/2026 per l'eventuale aggiornamento del valore di stima alla luce di tale non opponibilità.

La relazione di stima del 28/01/2023 dava atto di due contratti, registrati a Bassano del Grappa e ritenuti opponibili in quanto anteriori al pignoramento:

Contratto	Registrazione	Beni	Durata	Canone annuo
Locazione commerciale	22/10/2019, n. 5777 serie 3T	Castello di Godego, Fg. 14, part. 432 sub 16, 17, 21, 23; Castelfranco Veneto, Sez. D Fg. 1, part. 617	01/10/2019 – 30/09/2025	€ 34.200,00 + IVA
Locazione abitativa	21/10/2019, n. 5764 serie 3T	Castello di Godego, Fg. 14, part. 432 sub 24	01/10/2019 – 30/09/2023	€ 7.800,00

Come risulta dalla relazione del Custode del 24/06/2024, entrambi i contratti sono stati risolti il 31/05/2023. Il successivo contratto di godimento con diritto di acquisto (rent to buy) è a sua volta cessato per recesso del curatore della società conduttrice.

2. Stato di occupazione attuale

Alla data della presente integrazione i fabbricati del Lotto n. 1 risultano liberi da contratti di locazione o di godimento opponibili alla procedura. Pertanto, ai fini della stima, i beni vanno considerati liberi da vincoli locativi.

Firmato Da: BRUNO CISTERNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 443bd07a204421fe9733ce796cec2bdd

3. Incidenza dei vincoli locativi nella stima del 28/01/2023

Nella relazione di stima i valori unitari sono stati determinati con il metodo comparativo, applicando ai valori di mercato coefficienti di merito che tenevano conto, tra l'altro, della libertà o meno degli immobili da vincoli quali affitti, locazioni e comodati (par. 3.11). Tale componente era ricompresa nei valori unitari adottati e viene qui esplicitata.

- **Contratto di locazione commerciale** (sub 16, 17, 21, 23 e part. 617). Alla data della stima la durata residua era di circa 32 mesi, fino al 30/09/2025. L'incidenza del vincolo è quantificabile nel **5%** del valore a libero mercato.
- **Contratto di locazione abitativa** (sub 24). Alla data della stima la durata residua era di circa 8 mesi, fino al 30/09/2023. L'unità, valutata in perizia unitamente all'ufficio al sub 23 con il medesimo valore unitario di € 650/mq, risentiva anch'essa del vincolo locativo, quantificabile parimenti nel **5%** del valore a libero mercato.

Restano invariati gli ulteriori fattori di deprezzamento considerati in perizia: la particolarità dell'aggregato, la destinazione d'uso vincolata degli annessi rustici e la mancanza di certificazione degli impianti. La stalla (part. 99) e i terreni non erano oggetto dei contratti di locazione; il loro valore non è interessato dal presente aggiornamento.

4. Ricalcolo dei valori a libero mercato

Per tutti gli immobili oggetto dei due contratti di locazione (commerciale e abitativo) il valore a libero mercato si ottiene stornando l'incidenza del 5% dai valori unitari della stima: valore libero = valore 2023 / 0,95. L'ufficio al sub 23 e l'abitazione al sub 24, valutati congiuntamente in perizia a € 650/mq, sono esposti in un'unica voce, essendo entrambi interessati dall'aggiornamento.

Immobile	Sup. comm. (mq)	€/mq 2023	€/mq libero	Valore libero (€)
Annessi rustici – Castello di Godego, Fg. 14, part. 432 sub 16-17	1.213	300,00	315,79	383.052,63
Ristorante – Castello di Godego, Fg. 14, part. 432 sub 21	1.459	600,00	631,58	921.473,68
Abitazione e ufficio – Castello di Godego, Fg. 14, part. 432 sub 23-24	399	650,00	684,21	273.000,00
Annesso rustico – Castelfranco Veneto, Fg. 24	320	200,00	210,53	67.368,42

Firmato Da: BRUNO CISTERNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 443bd07a204421fe9733ce796cec2bdd

Immobile	Sup. comm. (mq)	€/mq 2023	€/mq libero	Valore libero (€)
(Sez. D Fg. 1), part. 617				
Stalla cavalli – Castelfranco Veneto, Fg. 24, part. 99 (parte)	280	150,00	150,00	42.000,00
Totale fabbricati				**1.686.894,74**

Rispetto alla stima del 28/01/2023 (€ 1.604.650,00) il valore dei fabbricati aumenta di € 82.244,74, interamente riferito ai beni già oggetto dei due contratti di locazione (€ 1.562.650,00 / 0,95 = € 1.644.894,74);

5. Quadro di sintesi e valore a base d'asta

Detrazioni e valore dei terreni restano quelli della relazione del 28/01/2023.

Voce	Stima 28/01/2023 (€)	**Aggiornamento (€)**
Valore fabbricati	1.604.650,00	1.686.894,74
Adeguamenti catastali	− 7.000,00	− 7.000,00
Demolizioni e smaltimenti	− 24.000,00	− 24.000,00
Sanatorie e/o rimessa in pristino	− 28.000,00	− 28.000,00
Valore di mercato fabbricati	**1.545.650,00**	**1.627.894,74**
Valore di mercato terreni	624.485,00	624.485,00
Valore di mercato complessivo	**2.170.135,00**	**2.252.379,74**
Abbattimento 20% (vendita forzata, assenza di garanzia per vizi)	− 434.027,00	− 450.475,95
Valore a base d'asta	1.736.108,00	1.801.903,79
Valore a base d'asta arrotondato	**1.740.000,00**	**1.800.000,00**

6. Coordinamento con la relazione di stima del 28/01/2023

Con riferimento al Lotto n. 1, quanto esposto nella presente integrazione sostituisce:

- il par. 3.6 (Locazione e occupazione dell'immobile) della relazione di stima del 28/01/2023, per quanto attiene ai contratti di locazione ivi indicati, che non sono opponibili alla procedura e risultano comunque risolti, e allo stato di occupazione dei beni, da intendersi come descritto al par. 2;

Firmato Da: BRUNO CISTERNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 443bd07a204421fe9733ce796cec2bdd

- il par. 3.11 (Valore di mercato attuale dell'immobile), per quanto attiene ai valori dei fabbricati, al valore di mercato complessivo e al valore a base d'asta del Lotto n. 1, da intendersi come determinati ai par. 4 e 5.

La relazione di stima del 28/01/2023 e la presente integrazione costituiscono un unico elaborato e vanno pertanto pubblicate congiuntamente ai fini della vendita.

7. Conclusioni

In ottemperanza al provvedimento del 02/10/2026, alla luce della non opponibilità di entrambi i contratti di locazione e dello stato libero dei fabbricati, lo scrivente aggiorna il valore del Lotto n. 1 come segue:

- valore di mercato complessivo: **€ 2.252.379,74**;
- valore a base d'asta, al netto dell'abbattimento del 20%: **€ 1.801.903,79**, arrotondato a **€ 1.800.000,00**.

Restano ferme tutte le ulteriori risultanze della relazione di stima del 28/01/2023.

Con osservanza

Istrana 8 ottobre 2026

lo stimatore

geom. Bruno Cisterna

Via Monte Santo, 11 – 31036 Istrana (TV) – Tel. 0422 730650 – Fax 0422 836611
Part. IVA 01646500262 – Codice Fiscale: CST BRN 59A01 L219Q
Email: studio@cisterna.info

Firmato Da: BRUNO CISTERNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 443bd07a204421fe9733ce796cec2bdd